PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Saguenay

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : Printemps 2012

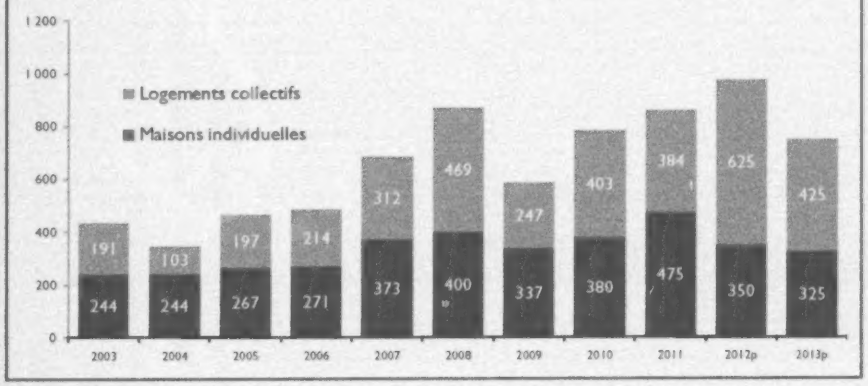
La demande d'habitations stimule le marché dans la région de Saguenay[1]

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay, la construction résidentielle sera vigoureuse en 2012. On prévoit que 975 logements seront commencés au cours de l'année, dont bon nombre d'appartements. La demande d'habitations reste bien présente dans la région, stimulée par la résilience du marché du travail, la stabilité des taux d'intérêt hypothécaires et l'amélioration continue du bilan migratoire. Toutefois, comme plusieurs grands ensembles ont été commencés en 2012, on s'attend à une réduction des mises en chantier, qui se chiffreront à 750 en 2013.

Figure 1

Hausse de l'activité résidentielle en 2012

Mises en chantier d'habitations
RMR de Saguenay



Source : SCHL
p : prévisions

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 27 avril 2012.

Table des matières

1 La demande d'habitations stimule le marché dans la région de Saguenay

2 La situation de l'emploi s'améliore

2 Les facteurs démographiques influent sur la demande de logements

3 Marché de la revente : davantage d'acheteurs en 2012

4 Construction résidentielle stimulée par le segment des collectifs

4 Conditions toujours serrées en 2012 sur le marché locatif

6 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Les facteurs fondamentaux de l'habitation revitaliseront également le marché de la revente. Les ventes MLS® devraient ainsi croître de plus de 3 % cette année et d'un peu moins de 2 % en 2013. Malgré une offre un peu plus abondante que par le passé, les conditions du marché resteront à l'avantage des vendeurs, ce qui sera propice à une hausse du prix moyen des propriétés résidentielles de plus de 5 % en 2012 et d'un peu moins de 4 % en 2013.

Finalement, du côté du marché locatif, la demande de logements se maintient. Même si le parc locatif a augmenté depuis 2010, les conditions demeurent serrées. L'ajout de nouvelles unités en 2012 limitera la hausse du taux d'inoccupation en octobre prochain; celui-ci se fixera à 1,2 %, avant de monter à 1,6 % en octobre 2013.

La situation de l'emploi s'améliore

Après avoir été moins forte en 2010 et 2011, la croissance de l'emploi s'accélérera dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay cette année. Les investissements dans la production d'aluminium et dans l'infrastructure routière de l'agglomération contribueront au développement économique de Saguenay, tandis que la lente reprise aux États-Unis nuira quelque peu à la création d'emplois.

La lente remontée de l'économie états-unienne a réduit la demande de produits en provenance de Saguenay et s'est soldée par une diminution du nombre de postes dans la fabrication. Ce secteur accuse des pertes d'emploi depuis 2006 et est la principale cause du ralentissement global de la croissance de l'emploi observé ces dernières années.

Les investissements dans la production locale d'aluminium et dans l'infrastructure routière municipale contribueront à la progression de l'emploi dans la RMR et neutraliseront la baisse enregistrée dans le secteur de la fabrication. Leurs effets sur l'emploi se sont déjà fait sentir au cours des derniers trimestres. Depuis la fin de 2011, le taux de chômage désaisonnalisé oscille autour de 6 %, son plus bas niveau jamais enregistré, ce qui témoigne de conditions relativement tendues sur le marché de l'emploi. Cette situation a incité davantage de personnes à entrer sur le marché du travail, d'où une hausse du taux d'activité depuis le troisième trimestre de 2011.

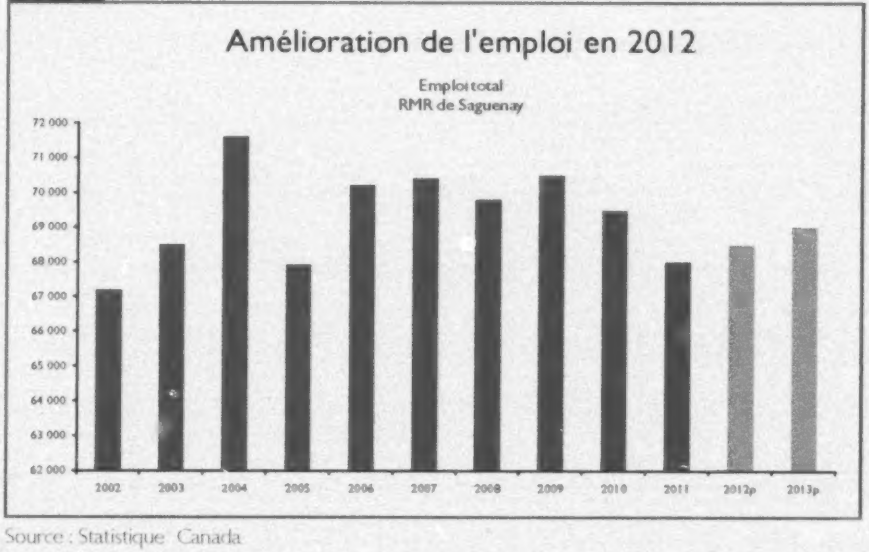
En 2013, 500 emplois seront créés à Saguenay. La faiblesse de la reprise chez nos voisins du Sud continuera de peser sur l'emploi dans la RMR, tandis que les investissements dans les infrastructures et la production d'aluminium contribueront à sa croissance.

Les facteurs démographiques influent sur la demande de logements

Les tendances démographiques sont un facteur central de la demande d'habitations puisqu'elles influencent les types de logements dont on aura besoin dans les années à venir. À l'heure actuelle, deux grands facteurs démographiques jouent un rôle important dans la RMR de Saguenay : la croissance positive de la population, attribuable au fait que davantage de jeunes restent dans la région, et le vieillissement de la population.

À Saguenay, l'amélioration de la conjoncture sur le marché du travail a contribué à limiter l'émigration des 25 à 44 ans et, par conséquent, à soutenir la croissance démographique. Entre 2001 et 2006, le nombre d'habitants dans la RMR a diminué de 2,1 % à cause du départ de jeunes à la recherche d'un emploi. Durant la période intercensitaire suivante, de

Figure 2



Source : Statistique Canada
p : prévisions

plus en plus de jeunes ont toutefois choisi de rester dans la région en raison des meilleures possibilités de travail, d'où une hausse de 1 % de la population.

L'augmentation du nombre de jeunes dans la région influe sur la demande de logements locatifs et existants et sur celle de logements collectifs neufs. Les résultats de recherches indiquent que les ménages formés de personnes de 25 à 44 ans commencent, de façon générale, par être locataires, avant d'accéder à la propriété après quelques années. Le plus souvent, ils achètent des logements existants, qui sont habituellement plus abordables que les habitations neuves; s'ils optent pour le marché du neuf, ils auront tendance à acquérir des logements collectifs, comme les jumelés. L'augmentation du nombre de jeunes qui restent dans la RMR s'accompagnera d'une demande soutenue de logements collectifs.

Une autre grande tendance démographique observée à Saguenay est le vieillissement de la population. Davantage de jeunes restent dans la RMR, mais les ménages âgés de 55 ans et plus sans enfants à la maison continuent de former le plus important groupe d'âge de la région et, lorsqu'ils choisissent de quitter leur logement actuel, c'est souvent pour habiter une propriété de moindre superficie. Ils seront sans doute nombreux à opter pour le marché locatif, mais certains préféreront emménager dans un jumelé.

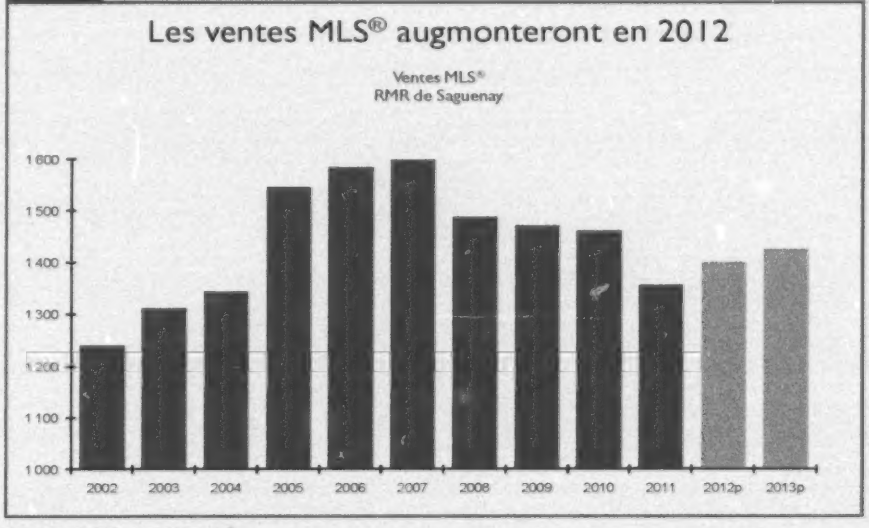
Marché de la revente : davantage d'acheteurs en 2012

Dans la région de Saguenay, l'accroissement du nombre d'acheteurs participera à l'augmentation des ventes de logements existants. Selon les prévisions, les ventes MLS® progresseront de 3 % en regard de leur niveau de 2011, pour s'élever à 1 400. Le repli observé l'an dernier s'explique du fait que beaucoup d'accédants à la propriété avaient choisi d'acheter en 2010 afin d'éviter la majoration des taux hypothécaires. Les jeunes ménages sont plus touchés par les fluctuations des coûts d'emprunt, et la montée des taux hypothécaires de 2010 s'est soldée par un recul de l'activité chez les accédants à la propriété en 2011. Toutefois, en 2012, les taux hypothécaires resteront parmi les plus bas jamais enregistrés et bien des ménages décideront d'acheter leur premier logement. De fait, les ventes MLS® ont progressé de près de 17 % d'une année sur l'autre au premier trimestre, ce qui témoigne d'une reprise de l'activité chez les premiers acheteurs.

Le nombre d'inscriptions courantes s'accroîtra en raison des forts gains en avoir propre réalisés et de l'augmentation du nombre de ménages choisissant d'emménager dans un logement plus petit que celui occupé actuellement. Avec l'importante montée des prix enregistrée ces dernières années, beaucoup de propriétaires mettent leur logement sur le marché afin de profiter de leurs gains en avoir propre foncier pour acquérir une habitation qui correspond à leur besoin. Parmi eux, on retrouve des retraités ainsi que des couples dont les enfants ont quitté le foyer familial, qui choisissent de s'installer dans plus petit. Ces ménages forment le groupe démographique le plus important de la RMR et contribuent largement à l'offre sur le marché de l'existant. On s'attend à ce qu'ils soient nombreux à être actifs sur le marché cette année puisque les prix demeureront élevés; ils participeront ainsi à la vigueur renouvelée des ventes et à la progression des inscriptions. Les inscriptions courantes se chiffreront à 760 en 2012, soit à un niveau de 1,2 % supérieur à celui de 2011.

L'accroissement des inscriptions influera sur la demande, et la montée

Figure 3



Source : FCIQ par Centris®
p : prévisions SCHL

des prix ralentira légèrement dans la RMR. Après s'être alourdis de 6,3 % en 2011, les prix MLS® n'augmenteront que de 5,1 % cette année et atteindront 188 000 $ en moyenne.

En 2013, les ventes MLS® diminueront toutefois en raison de la majoration des taux hypothécaires prévue pour la fin de l'année. Même si les bonnes perspectives d'emploi continueront de soutenir la demande de logements, la hausse des coûts d'emprunt contribuera au ralentissement de la croissance des ventes MLS®. On prévoit que 1 425 transactions visant des logements existants seront conclues l'an prochain, soit 1,8 % de plus qu'en 2012. Le repli des ventes s'accompagnera d'une montée moins rapide des prix. Le prix MLS® moyen augmentera de 3,7 % en 2013 pour atteindre 195 000 $.

La construction résidentielle stimulée par le segment des collectifs

En 2012, la forte activité dans le segment des collectifs fera monter à un niveau record le total des habitations commencées, qui s'établira à 975. La forte demande de collectifs neufs est sans doute attribuable aux accédants à la propriété et aux ménages dont les enfants ont quitté le domicile familial, ainsi qu'aux conditions tendues sur le marché locatif.

Les accédants à la propriété sont habituellement une importante source de demande de jumelés et de maisons en rangée. Ces types d'habitation sont en général plus abordables que la maison individuelle et, par conséquent, sont populaires chez les jeunes familles. Comme les taux hypothécaires sont à des niveaux très bas et comme les perspectives d'emploi sont bonnes, la demande émanant de ce groupe continuera de soutenir la construction de collectifs.

Les ménages formés de personnes des 55 ans et plus n'ayant plus d'enfants à la maison constituent une autre source de demande de logements collectifs. Ce groupe d'âge est en fait le plus important de la RMR de Saguenay, et beaucoup de ménages de cet âge, lorsque les enfants quittent le foyer familial, choisissent de se loger dans un jumelé ou un appartement locatif.

Les conditions serrées sur le marché locatif de la RMR ont été le moteur de la construction de logements locatifs. Les taux d'inoccupation ont été inférieurs à 2 % dans la RMR, et ce, malgré un accroissement des mises en chantier d'unités destinées au marché locatif. On s'attend à ce que le nombre de logements locatifs commencés passe de 178, en 2011, à 285, cette année.

Les constructeurs de maisons individuelles couleront les fondations de 350 unités en 2012; ils en avaient creusé 475 en 2011. La diversification des choix sur le marché de la revente jouera un rôle clé dans la diminution de l'activité dans ce segment. Bien des acheteurs préfèrent acheter un logement existant, car ils n'ont pas à patienter six mois ou plus pour s'y installer, contrairement à ce qui se passe avec une habitation neuve.

En 2013, le total des mises en chantier d'habitations diminuera pour s'établir à 750, en raison de la hausse prévue des taux hypothécaires et de la détente sur le marché locatif. Le taux d'inoccupation des appartements devrait légèrement augmenter l'an prochain, d'où un repli de la construction de logements locatifs. La majoration des taux hypothécaires attendue en 2013 pèsera également sur la demande.

Conditions toujours serrées en 2012 sur le marché locatif

Comme nous l'avons vu plus haut, les conditions sur le marché locatif ont été tendues ces dernières années, même si l'offre s'est développée depuis 2010. Le taux d'inoccupation est demeuré inférieur à 2 % depuis 2008, car la demande a toujours été plus forte que l'offre. Les conditions demeureront serrées cette année, puisque seulement 1,2 % des logements locatifs seront vacants.

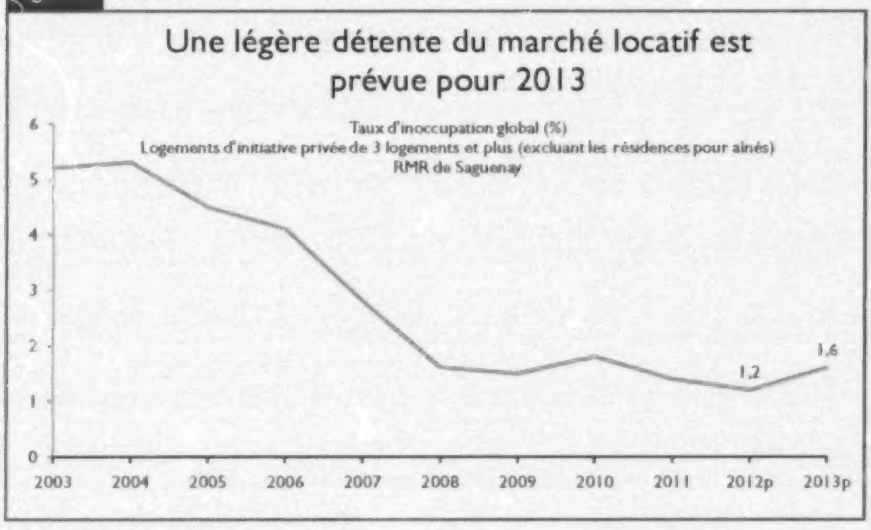
Par comparaison avec la demande, l'offre a été relativement basse au cours des dernières années. Les quelques 160 unités (excluant les logements locatifs pour les personnes âgées) commencées en 2010 et en 2011 n'ont pas réussi à alléger les tensions sur le marché locatif cette année.

La robustesse de la demande de logements locatifs à Saguenay est attribuable à la fois aux facteurs démographiques et à l'amélioration de la conjoncture sur le marché du travail. Dans la RMR, les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison et les retraités forment une importante proportion de la population, et certains d'entre eux choisissent de louer un logement au moment où ils

vendent leur propriété. Le fait que le déficit migratoire est moins grand a également contribué à stimuler la demande sur le marché locatif. En effet, certains jeunes ont choisi de rester dans la région en raison des bonnes perspectives d'emploi et ont ainsi alimenté la demande de logements locatifs.

En 2013, le taux d'inoccupation restera sous la barre des 2 %, même s'il affichera une légère hausse pour s'établir à 1,6 %. La demande restera forte, mais l'achèvement de logements locatifs commencés en début d'année entraînera sans doute une détente sur le marché locatif.

Figure 4



Source : SCHL
p : prévisions

Résumé des prévisions
RMR de Saguenay
Printemps 2012

	2009	2010	2011	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	1 472	1 459	1 357	1 400	3,2	1 425	1,8
Inscriptions en vigueur MLS®	746	713	751	760	1,2	760	0,0
Prix MLS® moyen ($)	151 911	168 283	178 951	188 000	5,1	195 000	3,7
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	337	380	475	350	-26,3	325	-7,1
Logements collectifs	247	403	384	625	62,8	425	-32,0
Tous types de logement confondus	584	783	859	975	13,5	750	-23,1
Prix moyen ($)							
Logements individuels	193 687	192 705	203 165	205 000	0,9	210 000	2,4
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Que)	3,1	3,1	2,6	n. d.	-	n. d.	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,5	1,8	1,4	1,2	-	1,6	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	518	535	557	565	-	575	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,02	3,49	3,52	3,37	-	3,78	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,63	5,61	5,37	5,26	-	5,37	-
Nombre annuel d'emplois	70 400	69 500	68 000	68 500	0,7	69 000	0,7
Croissance de l'emploi (%)	0,9	-1,3	-2,2	0,7	-	0,7	-
Taux de chômage (%)	8,7	8,1	7,0	7,8	-	8	-
Migration nette	-397	-195	-200	-150	-25,0	-100	-33,3

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), FCIQ par Centris®, Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

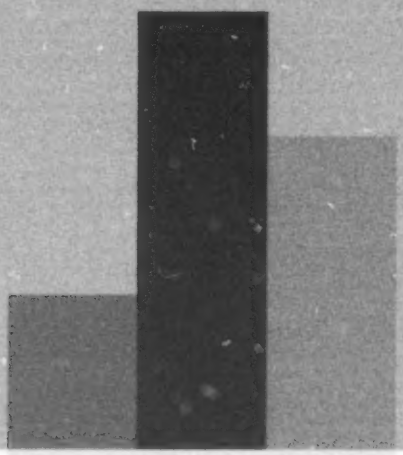
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements et aux collectivités durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64285_2012_B01